

TE KOOP

Ilperveldstraat 12

Amsterdam



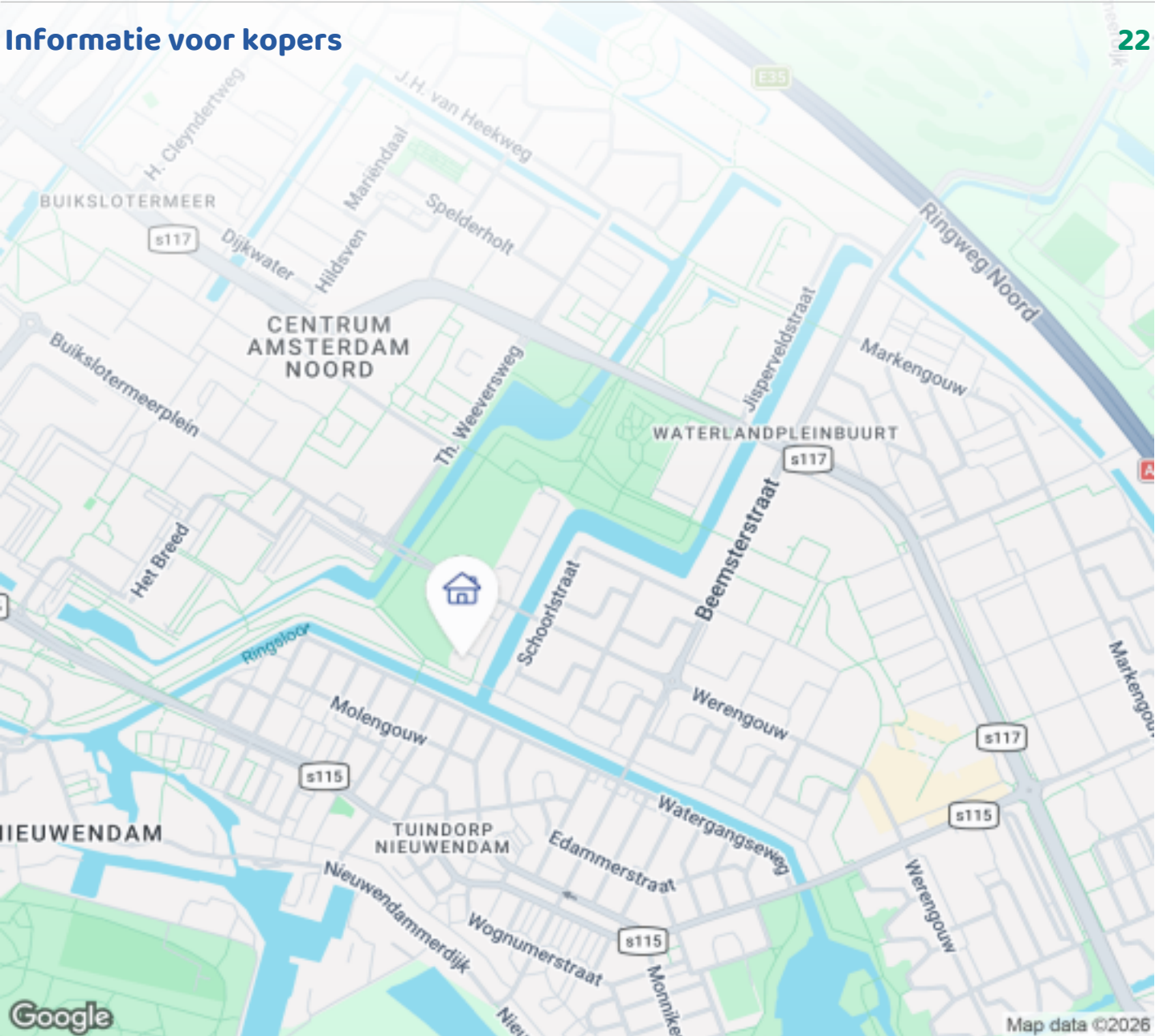
Vraagprijs

€ 525.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	15
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Ilperveldstraat 12, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



*** For English, see below ***

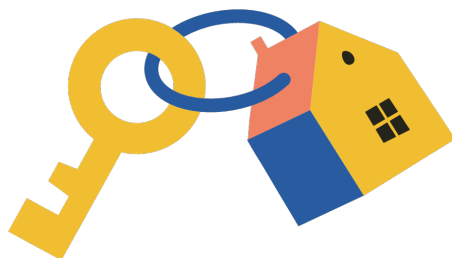
RUST, RUIMTE EN HEEEL GROEN.....en ook heel dichtbij het centrum van Amsterdam!

ILPERVELDSTRAAT 12 is een ruim hoekappartement in een kleinschalig woongebouw gelegen aan een mooie boomrijke straat in het rustige Baanackerspark. Het appartement is 103 M2 groot en georiënteerd op het zuiden. Het biedt vrij uitzicht op het park en Tuindorp Nieuwendam, inkijk door overburen is niet mogelijk en door de hoge bomen blijft het binnen heerlijk koel op zomerse dagen!

De erfpacht is tot 2039 € 176,52 per jaar. Na 2039, is de erfpachtcanon in juni 2020 notarieel eeuwigdurend vastgezet (zie 'belangrijke specificaties').

HET APPARTEMENT

Het appartement is op het zuiden gelegen op de 3de verdieping en met trap en lift bereikbaar. Het heeft een woonkamer van 40 M2, twee grote slaapkamers met



Woningbrochure: Ilperveldstraat 12, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

inbouwkasten, een ruime inloopdouche, een afgescheiden keuken, een wasmachine/droger ruimte, een toiletruimte, een balkon en een berging op straatniveau.

Het appartement is zonnig en licht, in 2006 verbouwd en opnieuw geschilderd in 2018.

Bij de verbouwing in 2006 is de oorspronkelijke indeling gewijzigd van een 4-kamerwoning naar een 3-kamerwoning met een ruime entree en een open plattegrond.

De centrale entreehal op de begane grond is in 2016 gemoderniseerd.

BEREIKBAARHEID & BUURT

Het woongebouw ligt op loop/fiets afstand (900M) van metro lijn 52 die rechtstreeks naar het centrum van Amsterdam rijdt.

De oprit naar de Ring A10 (niet hoorbaar en zichtbaar) is op ca. 1 km afstand. In de Ilperveldstraat zelf is ruime gelegenheid om te parkeren.

Aan het begin van de straat stopt bus 36 die je o.a. naar het Noorderpark (metrostation) brengt. Het busstation Olof Palmeplein is vlakbij en daar stoppen diverse bussen en de nachtbus.

Het appartement ligt tussen 2 winkelcentra in en op loopafstand van verschillende supermarkten. In de buurt zijn lagere en middelbare scholen en is er veel gelegenheid voor buiten- en binnensporten.

OMGEVING

Het appartement ligt naast de wijk Tuindorp Nieuwendam. In de directe omgeving ligt de Nieuwendammerdijk, onderdeel van de historische Waterlandse zeedijk met VOC kapiteinshuizen en eetcafé 't Sluisje.

Het NDSM festivalterrein, recreatiegebied het Twiske en de pont naar het Amsterdam CS liggen op ca. 5 km afstand.

Op fietsafstand ligt Waterland-Oost met de Zuiderzeestadjes Monnickendam, Volendam en Marken.

VVE & ONDERHOUD

VvE Ilperveldstraat 2-33 heeft een actief dagelijks bestuur van eigenaren. De administratieve zaken zijn

uitbesteed aan VvE Beheer Amsterdam.

In het VvE reservefonds is geld gereserveerd voor onder meer:

- Kozijnrenovatie met nieuwe HR++ beglazing en waarschijnlijke upgrade naar energielabel B!
- Vervanging van de huidige CV ketels en het rookgasafvoerkanaal.
- Buitenschilderwerk.

BELANGRIJKE SPECIFICATIES

- Het woonoppervlak (NEN 2580) is 103 M2.
- De kadastrale gegevens zijn: Amsterdam, sectie AL nummer 2013-A-19.
- Het reservefonds van de VvE voor dit appartement is € 18648,64.
- De maandelijkse VvE bijdrage is € 271,61.
- De erfpacht is € 170,16 per jaar tot 2039 en daarna eeuwigdurend afgekocht.
 - Na 2039 is de canon € 116,08 per jaar plus inflatie.
- Er is betaald parkeren à € 40,02 per half jaar, een 2de vergunning is mogelijk.
- De elektrische installatie is vernieuwd in 2006.
- Er is glasvezel aanwezig.
- Directe aanvaarding is mogelijk.
- Overname van meubilering en stoffering is ook mogelijk.

WIJ PLANNEN GRAAG EEN BEZICHTIGING MET U IN.....ÓÓK IN HET WEEKEND!

PEACE, SPACE AND SURROUNDED BY GREENERY.....
and still very close to the center of Amsterdam!

ILPERVELDSTRAAT 12 is a spacious corner apartment in a small-scale residential building, situated on a beautiful tree-lined street in the quiet and green Baanackerspark. The apartment measures 103 M2 and is facing south. The apartment offers views over the park and Tuindorp Nieuwendam with no direct views from neighboring apartments. Thanks to the abundance of trees surrounding the property, the apartment also stays wonderfully cool on hot summer days.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

The ground lease is €176.52 per year until 2039. From 2039 onwards, the ground lease payment has been fixed in perpetuity by notarial deed dated June 2020 (see 'important specifications').

THE APPARTEMENT

The apartment is south-facing and located on the 3rd floor, accessible by both stairs and lift.

It features a 40 M2 living room, two large bedrooms with build-in wardrobes, a spacious walk-in shower, a separate kitchen, a laundry room with space for a washing machine and dryer, a separate toilet, a balcony and a private storage room at street level.

The apartment is sunny and bright. It was renovated in 2006 and repainted in 2018.

During the 2006 renovation, the original layout was changed from a 4-room apartment into a 3-room apartment with a spacious entrance hall and an open-plan layout.

The communal entrance hall on the ground floor was modernised in 2016.

ACCESSIBILITY & NEIGHBORHOOD

The building is within walking and cycling distance (900 M2) of the metro line 52, which takes you directly to the center of Amsterdam.

The entrance to the A10 ring road is approximately 1 km away. The ring road is neither visible nor audible from the apartment. There is ample street parking available on Ilperveldstraat itself.

Bus 36 stops at the beginning of the street and provides, among other destinations, access to Noorderpark metro station. Olof Palmeplein bus station is also nearby, with several bus routes and a night bus stopping there.

The apartment is located between 2 shopping centers and within walking distance of several supermarkets. Primary and secondary high-schools are nearby and there are plenty of opportunities for indoor and outdoor sports.

ENVIRONMENT

The apartment is situated next to the Tuindorp Nieuwendam neighborhood. Nearby is the

Nieuwendammerdijk, part of the historical Waterlandse sea dike with traditional VOC-era captain's houses and the popular café and restaurant 't Sluisje.

The NDSM (festival) terrain, the Twiske recreational area and the ferry to Amsterdam Central Station are approximately 5 km away.

Within cycling distance lies Waterland-Oost, with the picturesque former Zuiderzee towns of Monnickendam, Volendam and Marken.

OWNER'S ASSOCIATION (VvE) & MAINTENANCE

The Ilperveldstraat 2-33 Owner's Association has an active day-to-day management board made up of apartment owners. Other administrative matters have been outsourced to VvE Beheer Amsterdam.

The reserve fund allocated to this apartment currently amounts to € 18.648,64.

This fund includes provisions for, among other things:

- Renovation of the window frames, including new HR++ double glazing, with the property likely to achieve Energy Label B!
- Replacement of the existing central-heating boilers and flue gas exhaust duct.
- Exterior painting.

IMPORTANT SPECIFICATIONS

- The living area (NEN 2580) is 103 M.
- The cadastral data are Amsterdam, sectie AL nummer 2013-A-19.
- The reserve fund from the Owner's Association (VvE) is € 18.648,64 allocated to this apartment.
- The monthly contribution owner's association is € 271,61.
- The leasehold (erfpacht) is € 170,16 per year until 2039; thereafter the leasehold has been bought off in perpetuity. After 2039, the ground rent (canon) will be € 116,08 per year, plus inflation.
- There is paid parking at € 40,02 per six months, a 2nd parking permit is possible.
- The electrical installation is renewed in 2006.
- A fiber optic connection is present.
- Immediate transfer / acceptance possible.
- Takeover of furniture and furnishing is also possible.

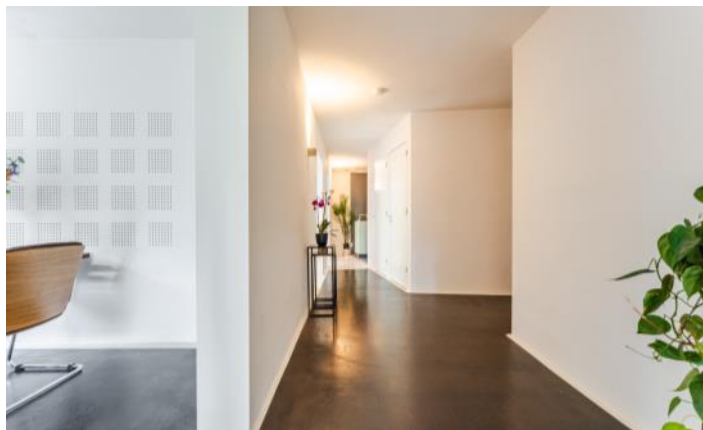
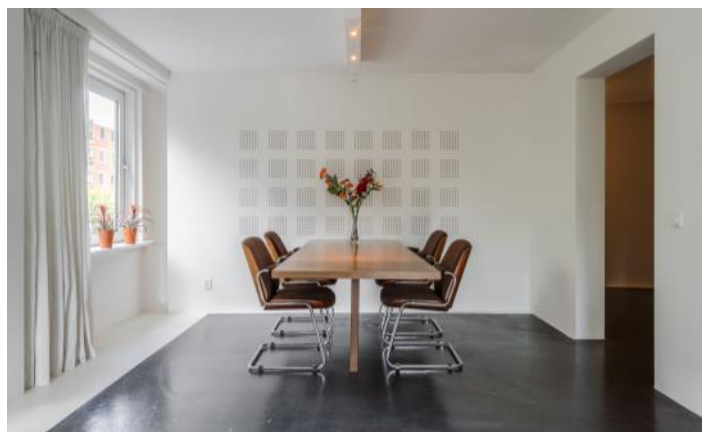
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

WE WOULD BE HAPPY TO ARRANGE A VIEWING WITH
YOU INCLUDING ON WEEKENDS!

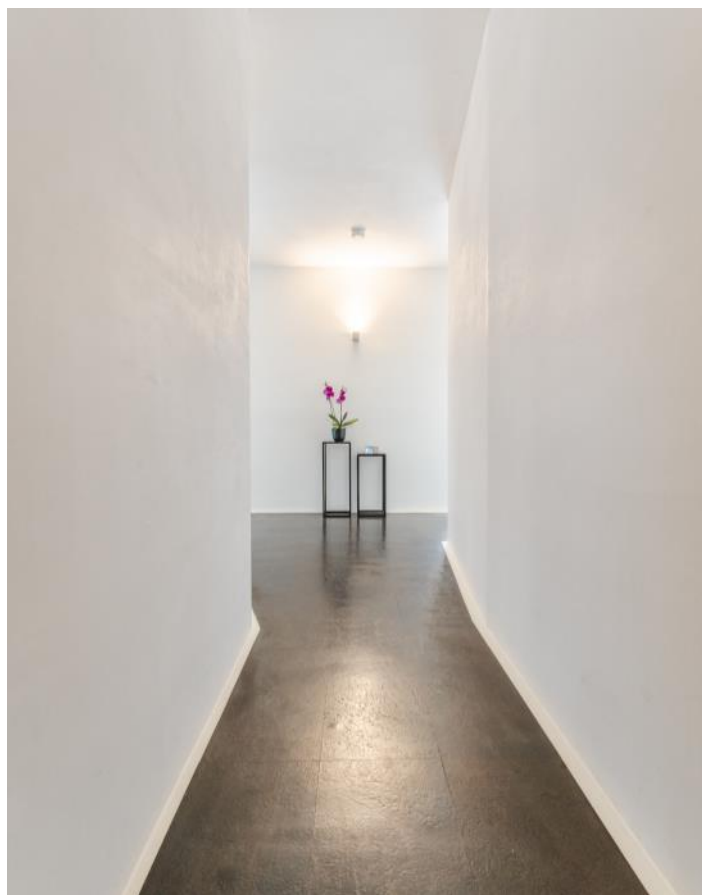


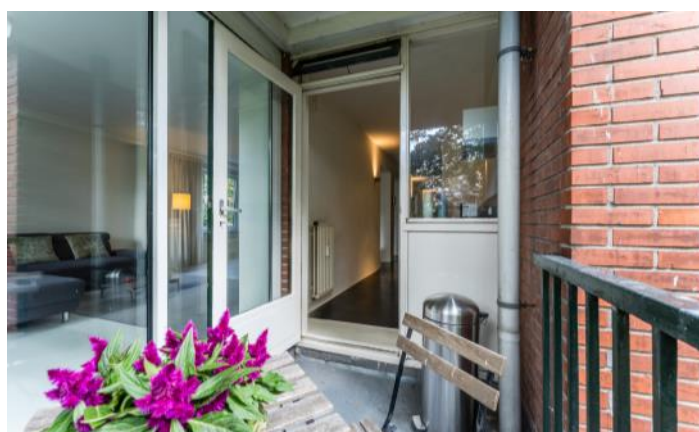


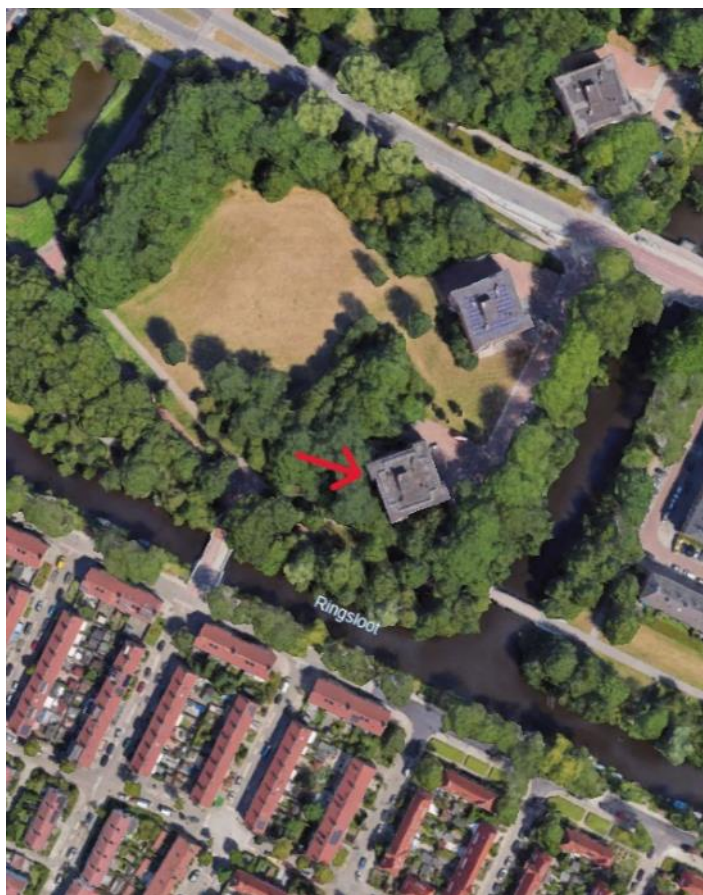








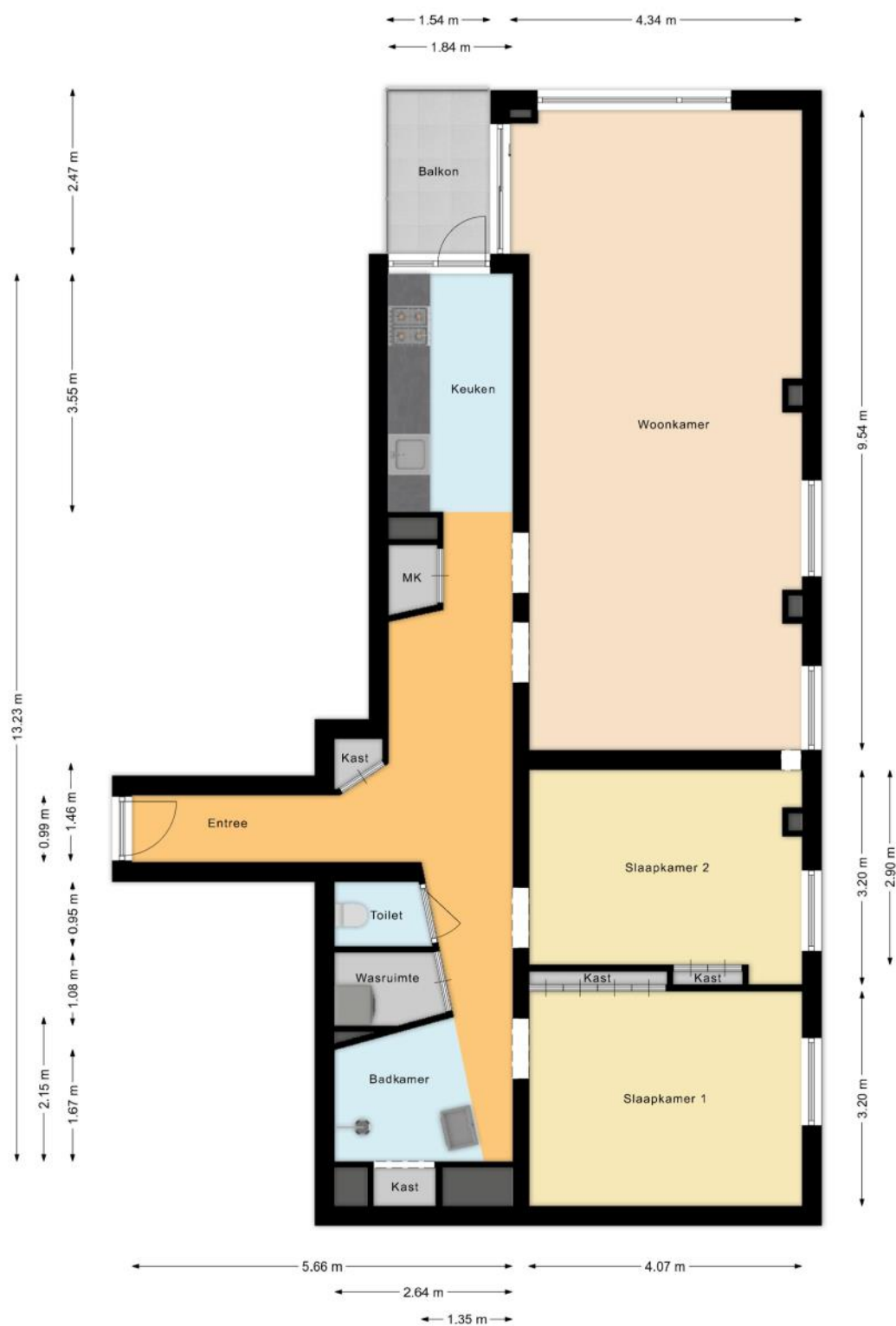




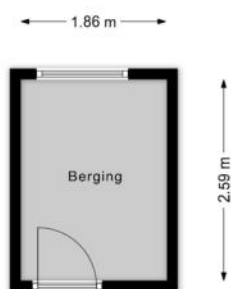
FOTO'S



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1966
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	320 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	103 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	TV kabel, Lift, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
----------------	-----

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 272 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam AL 2013 19

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Boiler	●		
Kookplaat	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.